コスモ・ザ・パークス玉川上水

使 用 細 則

コスモ・ザ・パークス玉川上水　使用細則

（総　則）

本規約第１７条に基づき、本物件の使用にあたっては本使用細則を理解、遵守し、全区分所有者及び占有者が快適な共同生活を維持できるよう、建物の保全、良好な環境の維持向上に努めていただきます。

第 1 条　（専有部分及び専用使用部分の使用）

各区分所有者及び占有者は、専有部分及び専用使用部分の使用にあたり次の行為をしてはならない。

１）専有部分を、本規約に定められた用途以外の用に供すること。
２）専有部分において、共用部分等に影響を及ぼす変更をすること。
３）発火、引火、爆発等の恐れのある危険物、及び悪臭を発する不潔な物品、劇薬、火薬類を持込み、保管、製造すること。
４）他の区分所有者及び占有者に迷惑を及ぼす雑音、高音を継続的に発することや、テレビ、ラジオ、ステレオ、ピアノ等の音量を著しく上げること。
５）観賞用小魚又は小鳥以外の動物を飼育すること。但し、身障者が盲導犬・聴導犬・介助(護)犬等の動物(以下「盲導犬等」という)の飼育を希望する場合はこれを認めるものとする。(使用細則第１４条参照)
６）専用使用部分の外観、形状を変更すること。
７）バルコニー等に、サンルーム、設置型物置、ゴルフ練習用ネット等これらに類する物を構築または設置すること。
８）バルコニー等に、衛星放送･ＦＭ･無線通信用のアンテナ等の設置をすること。
９）バルコニー等に土砂を搬入すること。又は大量の水を流すこと。
10）構造体を損傷する恐れのある重量物を持込むこと。
11）出窓を新設すること。
12）窓、バルコニー等から物を投げること。
13）窓ガラス、玄関扉等に文字を書き込むこと及び広告等を貼ること。
14）住戸部分にて、多数の子供が出入りする学習塾など、居住環境を損なう活動。
15）その他公序良俗に反する行為及び区分所有者･占有者に迷惑･危害を及ぼす行為。

第 2 条　（敷地及び共用部分等の使用）

各区分所有者及び占有者は、敷地及び共用部分を使用するにあたり次の行為をしてはならない。

１）電気室、受水槽その他立入禁止場所及び危険な場所へ立ち入ること。
２）屋上等非歩行部分を歩行すること。
３）専用使用権が設定されている箇所以外の敷地又は建物の外周その他の共用部分等に、看板、広告、標識等の工作物を築造設置すること。
４）共用部分等を不法に占有したり、物品塵芥等を放置すること。

5）タバコの吸い殻などを所定の場所以外に放棄又は放置すること。
6）敷地内で不法駐車をすること。
7）階段等緊急時の避難通路となる場所へ私物を放置すること。
8）共用の廊下、玄関等に大量の水を流すこと。
9）エントランスホール、エレベーターホールを子供の遊び場とすること。
10）寝まき、ステテコ等の姿で廊下、階段を歩くこと。
11）廊下、階段、その他の壁面、床、手すり等に落書き、傷をつけること。
12）室外機置場又は室外機設置場所の指定のある箇所以外の天井及び壁面に、室内空調機の室外機を取りつけないこと。
なお、室外機設置箇所の指定のない開放廊下側の居室等に、室内空調機を設置する場合は、ウインドウ設置型で開放廊下側に除湿した水を流さないタイプ（ノンドレン方式又はタンク内蔵型）にすること。

第 3 条　（ゴミ処理）

各区分所有者及び占有者はゴミ処理については、清掃局及び管理者等の指示事項に基づき協力しなければならない。

1）塵芥類は、決められた日に、決められた方法で指定の場所へ出すこと。
2）臨時に大量の廃棄物がある場合は、事前に東大和市生活環境部ごみ対策課清掃係及び管理者に申し出てから処分すること。
3）敷地内にリサイクルゴミ置場が設置されており、古紙、ビン、カン等を分類の上搬出し、リサイクル資源として活用すること。
4）生もの･生活ごみ等可燃物は、可燃ゴミ置場に、ビニール･金属等の不燃ゴミは、不燃ゴミ置場に分別して搬出すること。
5）各区分所有者及び占有者は、ゴミ集積場等を含め敷地内の美観の維持に努めるものとする。

第 4 条　（災害防止）

各区分所有者及び占有者は、災害防止のため、平素から備えつけの消火器具、避難施設の位置、使用方法を熟知すると共に、万一の場合は被害を最小限に止めるよう協力しなければならない。

1）自然発火、引火爆発の恐れがあるものは持ち込まないこと。
2）廊下、階段、非常警報設備の付近に物品を放置しないこと。
また、バルコニーについては緊急時の避難通路になるため、避難の妨げになるような物を置いたり、物置等を設置するようなことは絶対にしないこと。
3）出火発見の場合は直ちに非常ベルを押すと共に、消防署及び管理者へ出火場所を通報すること。
4）避難する時は必ず窓、扉を閉めて延焼を防ぐこと。
5）万一に備えて避難方法を調べておくこと。
6）ガス器具の持込みをする場合、必ずガス会社の点検を受けること。

7）防災、防火訓練には極力参加し、これらの行事に協力すること。
8）各戸においては、消防法第１７条の規定に基づく特例２５３号通達により、消火器が各１個設置されるため維持・管理に努めること。

第 5 条　（専有部分の改修・改造及び営繕工事）

各区分所有者及び占有者は、専有部分について、改修・改造及び営繕工事（以下「リフォーム」という）を行う場合については事前に管理会社に相談の上、以下の手続きを行わなくてはならない。

1）管理会社への連絡及び相談
リフォームに伴なう建物の躯体及び共用部分への影響、内装・床材等の指定について、事前に管理会社と相談をすること。

2）管理者へのリフォーム施工申請
リフォーム工事について管理会社と相談の後、所定のリフォーム施工申請書（様式7）に必要事項を記入の上、施工１ケ月前迄に管理者に届出ること。

3）管理者の許可
管理者は工事内容について確認し、必要に応じて管理会社と協議の上、許可するものとする。
なお、管理者の許可なくリフォーム工事を行うことはできない。

4）隣接住戸への通知
リフォーム工事を行う場合は、工事に着手する前に隣接住戸（原則８戸）へ工事期間等について通知するものとする。

5）異なる床材への変更を行う場合について
①リフォーム工事に異なる床材への変更（例：カーペットからフローリングへの変更）が含まれる場合は、下階の隣接３住戸の書面による同意（様式７）を得なくてはならない。また、本物件の和室と他居室の間仕切り部分は、住宅金融公庫の基準に基づく段差にしているため、畳敷からフローリング床材へ変更する場合には、当該間仕切り部分に段差が生じること。当該段差を解消するために新たにコンクリート、またはコンクリートと同等の重量を有する素材を敷設することは、本物件の荷重容量を越えてしまうためできない。
②リフォーム施工申請書を届出る際は、上記同意書を添付すること。
③フローリング床材へ変更する場合は、遮音等級 ＬL40（軽量床衝撃音）にのみ変更できるものとする。ただし、１階住戸については遮音等級 ＬL50（軽量床衝撃音）とする。

6）管理者の許可のないリフォーム工事について
管理者の許可なくリフォーム工事を行い問題が発生した場合については、当人の責任と費用負担において解決すること。

第 6 条　（事前承諾並びに連絡事項）

各区分所有者及び占有者は、建物の保全及び本物件内の秩序を維持する為、下記事項については事前に管理者の承諾を得なければならない。（但し、申し出、承諾とも書面で行うものとする）

1）電気、ガス、給排水、通信等の諸設備の新設、増設、除去、変更をする場合
2）大型金庫、ピアノ等の重量物を搬入、据付、移動する場合
3）多人数が集まる集会、催物などの開催

第 7 条　（通知事項）

各区分所有者及び占有者は次の行為をする場合、書面により管理者に通知しなければならない。

1）売却、転居する場合　・・・・・様式（1）
2）専有部分を第三者に占有させる場合　・・・・・様式（2）
3）賃借人が退居する場合　・・・・・様式（3）
4）長期（2週間以上）不在・不在終了とする場合　・・・・・様式（4）
5）外部居住（住所変更）する場合　・・・・・様式（5）
6）入居する場合　・・・・・様式（6）
7）専有部分の改修・改造・営繕工事を行う場合　・・・・・様式（7）
8）保管場所使用承諾証明書を申請する場合　・・・・・様式（8）
9）賃貸駐車場を使用する場合及び車両変更の場合　・・・・・様式（9）
10）賃貸駐車場を解約する場合　・・・・・様式（10）
11）バイク置場を使用する場合及び車両変更・解約する場合　・様式（11）
12）自転車置場を使用する場合及び解約する場合　・・・・・様式（12）
13）その他管理者が管理上必要と認める場合

第 8 条　（注意事項）

各区分所有者及び占有者は、次の事項について、注意協力し共同生活を行わなければならない。

1）エレベーターは自動運転となっている為、過重の場合はブザーが鳴るので無理な乗り込みは避けること。又異常の場合は機内に備えつけのインターホンで連絡しその指示に従うこと。
2）重量物や容積の大きな物品をエレベーターを使用し搬入、搬出する場合は、予め管理者に申し出てその指示に従うこと。
3）幼児がエレベーターを使用する場合は必ず保護者が付き添うこと。
4）地震、火災等非常時には、エレベーターを使用しないこと。
5）エレベーター内での喫煙は絶対にしないこと。
6）各戸前廊下の清潔保持について協力すること。出前の容器は、廊下に出さないこと。
7）バルコニー等のドレン及び排水溝にゴミが溜ると、降雨時に雨水管が詰まり専有部分が浸水して損害を招く原因となる為、各自が随時清掃すること。

８）住戸の床の一部がフローリング貼りとなっているため、隣接住戸への生活騒音等に充分注意すること。
９）キッチン、洗面室、トイレ等の溢水には充分注意すること。
10）トイレには水溶性以外の紙は絶対に使用しないこと。
11）天ぷら油等の廃油を台所の流しに捨てないこと。ディスポーザーは排水管の詰まりの原因になるので絶対に使用しないこと。
12）駐車場における自動車の損傷、盗難については各自注意すること。
13）本物件周辺道路上に違法駐車して近隣住民等に迷惑をかけないこと。
14）外来者来訪の際に、来客者用駐車場を使用する場合は、フロントガラス等の見やすい部分に、来訪先の部屋番号及び氏名を記入した用紙を提示すること。

第９条　（賃貸駐車場）

賃貸駐車場の使用については、下記事項を遵守すること。

１）駐車場の使用は本物件の区分所有者に限る。
ただし、管理組合が承認した場合はこの限りではない。
なお、身障者用駐車場については、本規約第７２条第６項、来客用駐車場については、本規約第７２条第７項の定めに従うものとする。
２）駐車場が欠員により余裕を生じた場合、原則として公開抽選により補充する。
３）管理組合は駐車場に関する事務を取り扱うものとする。
４）駐車場使用者は、別途締結する「駐車場賃貸借契約書」の記載事項を遵守すること。
５）登録されている車両の変更の際は、事前に管理者又は管理会社に届け出ること。管理者の承認なくして、登録車両以外のものを一時といえども駐車しないこと。また、自転車・オートバイ等の置き場として利用はできない。
なお、使用にあたっては現状のまま使用する事とし、理由の如何を問わず本駐車場の施設、設備に変更を加えることを禁ずる。
６）駐車にあたっては、必ず指定の場所に整然と駐車すること。また、駐車場の形状・形態により車種によっては入庫できない場合があること。
７）駐車場内の走行は最徐行で安全運転をすること。
８）必要以上にエンジンを高速回転させないこと。特に、深夜の車の出入りには充分注意すること。
９）車より離れる場合は、必ず鍵を掛け、貴重品は車内に置かないこと。
10）私物及び、ガソリンその他危険物等を駐車場に置かないこと。
また、駐車場での喫煙は厳禁する。

11）駐車場内において、他車との接触、事故・盗難等が生じても、管理組合・管理者及び管理会社は、その責任を負わないこと。
12）駐車場内において、事故・盗難等が発生した場合については、速やかに管理者に届出ること。

第１０条　（バイク置場）

バイク置場の使用については、以下の通りとする。

１）バイク置場は区分所有者が使用するものとする。

２）使用者は、別に定める使用料を管理組合に納めるものとする。
使用料は月払いとし、月途中の解約については精算・返金しないものとする。途中の登録については、当月からの計算とする。（日割計算は行わない）また、収納方法は預金口座からの自動振替によるものとする。

３）空区画の補充は希望者による抽選で決定するものとする。

４）使用が決定した場合および解約する場合は､所定の「使用届」を提出すること。また、使用する必要がなくなった場合は、速やかに「使用届（抹消）」を提出すること。

５）使用者は、必ず所定の場所に転倒等の危険のないように駐輪すること。

６）バイク置場は現状のまま使用するものとし、理由の如何を問わず施設・設備に変更を加えることはできない。また、登録バイク以外のいかなるものも置く事は出来ない。

７）敷地内での走行は最徐行とし、安全および騒音に十分留意すること。

８）敷地内での事故・盗難等について、管理組合・管理者・管理会社はその責任を負わないこと。

９）車輌には施錠するなどして、各自で管理すること。万一盗難等が発生しても管理組合・管理者・管理会社はその責任を負わないこと。

10）敷地内で事故・盗難等が発生した場合は、速やかに管理者に届け出ること。

11）バイク置場の使用にあたって、前各項に違反した場合・他の居住者に迷惑を及ぼす行為・敷地内での危険な行為等が行なわれた場合には、管理組合はその使用者に対して是正の　　申入れを行ない、それでも改善されないときは、バイク置場の使用の中止と使用区画の明渡しを命ずることができる。

第１１条　（自転車置場）

自転車置場を利用する区分所有者・占有者は、以下の事項を遵守すること。

１）自転車置場の使用は、本物件に居住する区分所有者・占有者に限る。譲渡・貸与・転居等により、本物件に居住しなくなる場合は、速やかに登録抹消の手続きを行わなければならない。

２）自転車置場の使用は、１住戸２台までとする。（２台の保管場所は上段・下段とする）
但し、空きが生じた場合は、希望者による抽選で決定するものとする。
尚、希望者の抽選順位１位は区分所有者の登録台数が少ない場合。次に占有者の登録台数が少ない場合となる。（区分所有者が優先される）
また、自転車置場に空きが無い場合に、１住戸２台までの登録をしようとした住戸が発生した場合は、登録申込日より１ヶ月以内に、登録台数の多い住戸（占有

者の登録場所を優先する）の中から抽選でその場所を確保する。登録を抹消された自転車は登録抹消日より１ヶ月以内にその使用場所の登録抹消の手続きを行うものとする。

３台目以降の自転車の登録は、上記の様な条件付きの登録であること。

３）自転車置場には、自転車以外のものを置いてはならない。
（原動機付自転車・幼児用三輪車等を保管することはできない）

４）自転車置場で保管する全ての自転車は、所定の登録用紙（様式１２）にて年１回（決算月より１年間）の登録を行ない、管理組合の発行する自転車シールを、自転車の所定位置（管理組合指定）に貼らなければならない。また、登録の変更・抹消の場合も同様に所定の用紙にて届け出るものとする。

５）自転車置場の使用料と支払方法

① 使用料　　上段　　６００円（年額）
　　下段　　１，２００円（年額）

② 使用料は１年間分を一括して管理費等とともに別途管理組合へ支払う。

③ 期間途中の登録については、当月からの月割計算とする。
（日割計算は行わない）

④ 期間途中の登録抹消については、払い戻しは行わない。

第１２条　（洗車スペース）

洗車スペースの使用については、下記事項を遵守すること。

１）洗車スペースは、区分所有者・占有者が洗車のために利用することができる。

２）洗車の利用希望者は、下記の利用料がかかること。

〔利用料〕　　３００円／６分３０秒

なお、洗車機を破損等した場合は、当該利用者が実費を負担すること。

３）洗車スペース内での洗車機の利用時間は以下の通りとする。

〔利用時間〕　　午前９：００～午後７：００

但し、管理者が許可した場合はこの限りではない。

４）洗車スペースを利用する際は、他の居住者および近隣住民の迷惑とならないように騒音等に十分留意すること。

５）洗車スペース利用後は、利用者が各自責任をもって後片付けを行うこと。

６）洗車用具等は各自で管理し洗車スペースに放置せず、使用後は持ち帰ること。

７）洗車スペース利用後は、速やかに車両を移動し、洗車スペース内に駐車したままにしないこと。

第１３条　（宅配ボックス）

宅配ボックスは、区分所有者並びに占有者不在時の各種配達小荷物を、一時的に保管するためのものであり、仕様については宅配ボックス取扱説明書にて確認するとともに、以下の事項を遵守すること。

１）保管できるもののサイズに制限がある為、取扱説明書にて確認のうえ、充分

注意すること。また、以下のものは宅配ボックスに保管できないこと。

① 生鮮食料品等、腐敗の恐れのあるもの
② 現金・貴重品（有価証券・貴金属・骨董品 等）
③ 危険物（発火・引火の恐れのあるもの、劇薬 等）
④ 動物
⑤ 公序良俗に反するもの
⑥ その他、保管に適さないと認められるもの

2）宅配ボックスの刻印(預かり印)をもって、配達物預かりの証しとすること。なお、宅配ボックス内の保管品に、盗難・破損等の損害が生じても、管理組合・管理者及び管理会社は、その責任を負わないものとする。

3）所定の保管期間を過ぎた場合、及び異常発生時には、管理者又は指定する第三者が宅配ボックスを開扉し、保管品を宅配業者に回収させる又は廃棄する等の処置をとることができるものとする。

4）暗唱番号については、管理組合及び管理会社において確認できないので、使用者は必ず控えておくこと。

5）宅配ボックスの故障等のトラブルについては、管理会社宛に連絡すること。但し、メンテナンス業者の都合上、夜間及び休日は対応できないので、注意すること。

6）区分所有者･占有者､又は本物件への来訪者が､故意又は過失等により宅配ボックスを破損した場合､破損させた者はその損害を賠償しなくてはならない。

7）その他、取扱説明書に記載されている事項について、確認・遵守すること。

第１４条　（盲導犬等の飼育）

身障者が、盲導犬等を必要とする場合、区分所有者・占有者は次の条件において、飼育を認めるものとする。

1）本物件内において飼育できる盲導犬等は、所定の機関による訓練を終了し、盲導犬等として登録がなされているものとし、登録の内容を管理組合へ届け出ること。

2）盲導犬等の飼育は、専有部分内で行うものとし、廊下やバルコニー等の共用部分にて飼育しないこと。

3）飼育者は、他の居住者に迷惑を及ぼさないように配慮するとともに、偶発的に盲導犬等によって居住者又は近隣住民に対し、迷惑となる行為があった場合や、建物共用部分に対して破損・汚損等の行為があった場合には、飼育者の負担と責任において問題を解決すること。

第１５条　（集会室）

集会室の使用については、下記の通りとする。

1）集会室は、本物件の維持管理に関する諸事項の協議、区分所有者及び占有者の相互親睦及び利便を図ることを目的として使用する。

2）集会室は、政治活動、思想活動、宗教活動及び公序良俗に反する行為、区分所有者及び占有者に、不快の念を抱かせるような行為などのために使用することはできない。
3）集会室は、原則として営利を目的として使用することはできない。又、冠婚葬祭以外に私的な用件で使用することはできない。
4）集会室は本物件の区分所有者、占有者及び近隣から申し出があった場合、原則として公的なものには、使用させることができる。
5）集会室の使用に関してその優先順位を次の各号のとおり定める。
① 本物件の区分所有者及び占有者が冠婚葬祭を行う場合
② 本物件の維持管理に関する諸事項の協議を行う場合
③ 官公署が区分所有者及び占有者の公共の目的に関する説明を行う場合
④ 区分所有者及び占有者の相互親睦を目的とする会合、例えば囲碁、将棋、懇談会及び音楽、学習、料理教室などを行う場合
⑤ その他管理者が認めた場合
6）集会室の使用時間は、午前９時から午後９時までとし、時間を延長する場合は管理者の許可を得ること。但し、午後１０時以降の使用及び宿泊などは、一切行わない。
7）集会室の使用料は、理事会の決議により使用料を別途設定することができる。
集会室の使用料は「コスモ・ザ・パークス玉川上水集会室使用届」といっしょに支払う。
尚、キャンセル時の使用料の払い戻しは行なわない事とする。但し、使用細則の９）により優先順位を変更したことによるキャンセルの場合は除く。
8）集会室の申込は原則１週間前からとする。
また、集会室の鍵の授受は使用日当日に、記録簿にて行なうこと。
尚、管理事務室が休務日となる第２・４土曜日、日曜祝祭日、夏期（３日間）、年末年始（１２／３１～１／３）等に使用する場合は、あらかじめ鍵を受取り、集会室の施錠・後始末等は申込者が責任を持って行なう事とする。
使用後の片付けについても申込者が責任を持って行ない、ゴミは分別してゴミ置場まで持って行く事とする。
9）管理者は、先着申込順に集会室の使用を許可する。
但し、使用許可後と言えども、第５号に定める優先順位により使用順位を変更することができる。

第１６条　（カーポート）

カーポートの使用については、下記事項を遵守すること。
1）カーポートの使用は本物件の区分所有者・占有者に限る。
2）駐車する車両の種類・登録番号等を管理者又は管理会社へ届け出ること。
3）管理組合はカーポートに関する事務(車庫証明の発行､車両管理等)を行う。
4）登録されている車両の変更の際は、事前に管理者又は管理会社に届け出るこ

と。管理者の承認なくして、登録車両以外のものを駐車しないこと。
なお、使用にあたっては現状のまま使用する事とし、理由の如何を問わず
カーポートの施設、設備に変更を加えることを禁ずる。

5）必要以上にエンジンを高速回転させないこと。特に、深夜の車の出入りには充分注意すること。

6）車より離れる場合は、必ず鍵を掛け、貴重品は車内に置かないこと。

7）ガソリンその他危険物等をカーポートに置かないこと。

第１７条　（インターネット接続サービス）

インターネット接続サービスを利用するにあたっては、次の行為をしてはならない。

1）インターネット接続サービスを利用した営利を目的とする行為。

2）メールアカウント及びパスワードを不正に利用する行為。

3）コンピューターウイルス等の有害なプログラムをインターネットを通じて入手又は提供する行為。

4）通信の伝送交換に妨害を与える行為。

5）インターネット接続サービスを利用して他人の秘密情報の閲覧、又は暴露・通信の傍受等、他の組合員又は第三者のプライバシーを侵害する行為及び侵害する恐れのある行為。

6）サーバー及びネットワーク関連機器等、他の組合員、第三者若しくは管理組合の財産を侵害する行為及び侵害する恐れのある行為。

7）他の組合員又は第三者を誹謗中傷する行為。

8）他の組合員、第三者若しくは管理組合の権利を侵害する行為及び侵害する恐れのある行為。

9）他の組合員、第三者若しくは管理組合に不利益又は損害を与える恐れのある行為。

10）公序良俗に反する行為、又はその恐れのある行為、若しくは公序良俗に反する情報を他の組合員又は第三者に提供する行為。

11）犯罪的行為又は犯罪的行為に結びつく行為、若しくはその恐れのある行為。

12）その他、法令に違反する行為又は違反する恐れのある行為。

第１８条　（理事立候補）

1）理事長は毎年３月に理事立候補者についての届出要領等の説明を文書にて掲示及び配布しなければならない。

2）理事に立候補する者は以下の事項について遵守しなければならない。

①自分を含まない区分所有者３名以上の推薦を管理組合の指定する推薦状によりうけること。

②立候補する旨の届出を管理組合の指定する届出書により届け出ること。

第１９条　（その他）

1）盗難防止及び共同施設保持の為、不審な人を見かけた時は声をかけるか、管理者に連絡すること。

２）管理要員に私的雑用を依頼しないこと。
３）区分所有者及び占有者を訪問した来客が廊下、ホール等の共用部分又は付属用品を破損した場合は、その区分所有者及び占有者が賠償すること。

第２０条　（細則の改廃等）
１）本細則の改廃は、本規約第４９条に準ずる。
２）本細則に定めのない事項が生じたときは、理事会で協議をして決定する。

以　上